

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG STACO

UBND PHƯỜNG THÁI BÌNH PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số:
Ngày tháng năm 20.....

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:
KHU ĐẤT KHO LƯƠNG THỰC TỔ DÂN PHỐ ĐẠI HỘI
(GIÁP NGHĨA TRANG XÃ TÂN HOÀ CŨ)

- 1/ ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG STACO
- 2/ CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHƯỜNG THÁI BÌNH
- 3/ ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THÁI BÌNH- TỈNH HƯNG YÊN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng yên, ngày tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG: KHU ĐẤT KHO LƯƠNG THỰC TỔ DÂN PHỐ
ĐẠI HỘI (GIÁP NGHĨA TRANG XÃ TÂN HOÀ CŨ)**

(Theo Văn bản số 1171/UBND-KTHTĐT ngày 14/8/2026 của UBND Phường
V/v chấp thuận QHTMB Khu đất kho lương thực tổ dân phố Đại Hội (giáp nghĩa
trang liệt sỹ xã Tân Hòa cũ)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG STACO

*** Chỉ đạo chung**

- Giám đốc:

Nguyễn Thiện Thái

*** Thành viên tham gia:**

- Chủ nhiệm đồ án:

Phạm Trần Linh

- Chủ trì thiết kế:

Nguyễn Thị Thu Trang

- Thiết kế quy hoạch:

Phạm Văn Quân

Trần Văn Hường

Nguyễn Huy Hoàng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
STACO**



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thiện Thái

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH/TRÌNH DUYỆT
**BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHƯỜNG THÁI BÌNH**



GIÁM ĐỐC
Phí Văn Lăng

PHẦN I

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT, MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN

1. Lý do và sự cần thiết :

Thái Bình là một phường thuộc tỉnh Hưng Yên, Việt Nam. Phường được đặt theo tên thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cũ. Đây là một trong năm phường trung tâm thuộc khu vực phía nam của tỉnh Hưng Yên. Phường Thái Bình tỉnh Hưng Yên từ 1/7/2025 được hình thành từ toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của phường Lê Hồng Phong, Bồ Xuyên, Tiền Phong (Tp Thái Bình) và các xã Tân Hòa (huyện Vũ Thư), Phúc Thành, Tân Phong, Tân Bình.

Sau khi sáp nhập các xã, phường từ 7/2025 thì các công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ còn trống, quỹ đất các công cộng... thừa ra do các đơn vị gộp vào gây khó khăn trong công tác quản lý, không sử dụng hết công năng cũng như hiệu quả sử dụng đất.

Nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân, làm căn cứ cho việc quản lý sử dụng đất đai, tạo nguồn cho ngân sách địa phương việc lập Quy hoạch các khu đất nêu trên là rất cần thiết và cấp bách để đáp ứng nhu cầu trong tình hình mới và vận hành tốt chính quyền 2 cấp.

Ngày 24/02/2026 UBND Phường Thái Bình có Văn bản số 221/UBND-KTHTĐT về tổ chức lập quy hoạch chi tiết để triển khai thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026 và các quy định pháp luật hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí lập Quy hoạch tổng mặt bằng Kho lương thực tổ dân phố Đại Hội (giáp nghĩa trang liệt sỹ xã Tân Hòa cũ).

Vì vậy để việc quy hoạch được tiến hành theo đúng trình tự theo quy định: Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất kho lương thực tổ dân phố Đại Hội (giáp nghĩa trang liệt sỹ xã Tân Hòa cũ) là cần thiết và cấp bách.

2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xã Tân Hòa được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại QĐ số 5498/QĐ-UBND ngày 08/09/2023.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai triển khai thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026.

3. Tính chất quy hoạch.

Là khu đất xây dựng nhà ở mới khép kín khu dân cư xung quanh đồng thời kết nối với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hiện có.

II. CÁC CƠ SỞ THIẾT KẾ

1. Các căn cứ thiết kế quy hoạch:

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Nghị định 178/2025/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN01:2021 BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng";
- Văn bản số 221/UBND-KTHTĐT ngày 24/02/2026 của UBND phường Thái Bình về tổ chức lập quy hoạch chi tiết để triển khai thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026;
- Các căn cứ liên quan khác;

Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ QHC xã Tân Hòa được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại QĐ số 5498/QĐ-UBND ngày 08/09/2023;
- Bản đồ Vlap xã Tân Hòa;
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 và các tài liệu có liên quan;

PHẦN II

NỘI DUNG QUY HOẠCH

I. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch TMB thuộc Ô đất ký hiệu đất chuyển đổi sang đất ở trong QHC xã Tân Hòa được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại QĐ số 5498/QĐ-UBND ngày 08/09/2023. Khu đất thuộc Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên; ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp ngõ dân cư;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đất ở hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp nhà văn hóa thôn Đại Hội, Bưu điện;

2. Diện tích lập quy hoạch:

Diện tích theo quy hoạch: 2.119,7m².

II. Điều kiện tự nhiên.

a. Địa hình, địa mạo:

Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng:

- Cao độ đường trung bình +2.7m
- Khu vực quy hoạch là đất được đổ bê tông làm sân bãi và kho.

b. Địa chất công trình:

Qua khảo sát thực tế tại các khu vực có các hộ dân xây dựng công trình kiên cố cho thấy khu vực có địa chất tương đối ổn định, nền móng công trình thuận lợi cho công tác xây dựng. Chưa có hiện tượng lún, sụt, dư chấn hay biến động địa chất nào lớn, nhỏ từng xảy ra trong khoảng 100 năm trở lại đây.

III. Khí hậu

Theo số liệu của đài khí tượng thủy văn, khí hậu khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có những đặc điểm chủ yếu sau:

Mang đặc điểm chung của khí hậu vùng đồng bằng bắc bộ là khu vực nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa rõ rệt.

Nhiệt độ: nhiệt độ trung bình năm 23,3^oC, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất 28,9^oC(tháng 7), nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 15,8^oC(tháng 1). Sự chênh lệch nhiệt độ giữ tháng cao nhất và tháng thấp nhất là 13,1^oC.

Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình năm từ 1.700-1.800 mm, lượng mưa phân bố không đều trong năm, các tháng mưa nhiều là tháng 7,8,9. Mùa Khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa chiếm 20% lượng mưa cả năm.

- Nắng: Tổng số giờ nắng trong năm dao động từ 1650-1700 giờ, trong đó tháng có nhiều giờ nắng trong năm là tháng 7.

- Gió: Hàng năm có 2 mùa gió chính là gió Đông Bắc và gió Đông Nam. gió mùa Đông Bắc thịnh hành từ tháng 10 năm trước đến tháng 3 năm sau, gió mùa Đông Nam thịnh hành từ tháng 4 đến tháng 9 mang theo hơi ẩm, gây mưa rào.

IV. Kiến trúc công trình

Công trình kiến trúc: Hiện trạng khu vực lập quy hoạch là sân bê tông hiện có và nhà kho đang được sử dụng cho thuê.



V. Đặc điểm hiện trạng

1. Hiện trạng dân cư:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong khu dân cư nằm với mật độ khá dày.

2. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất quy hoạch được lập với tổng diện tích: 2.119,7m². Hiện trạng sử dụng đất là đất sân bê tông và kho cho thuê.

3. Hiện trạng các công trình kiến trúc – cảnh quan:

Cảnh quan đặc trưng của khu vực là khu vực dân cư với mật độ khá dày.

VI. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

1. Hiện trạng giao thông:

Phía Bắc tiếp giáp tuyến ngõ dân sinh khoảng 2.5m-5m và cách đường ĐT.454 khoảng 35m.

2. Hiện trạng san nền:

- Cao độ đường trung bình +2.6m
- Cao độ ngõ hiện có trung bình +2.8m.

3. Hiện trạng cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy cấp nước khu vực Tân Hòa. Từ đường ống chính D200mm trên tuyến đường ĐT.454 và ống D50 trên ngõ hiện trạng.

4. Hiện trạng thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước mưa B500 trên ngõ hiện có.

5. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Hệ thống thoát nước thải

Hiện tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải riêng biệt sinh hoạt cho khu dân cư, nước thải và nước mưa thoát vào hệ thống chung.

b. Quản lý chất thải rắn

Trong khu vực nghiên cứu đã có hệ thống thu gom rác để vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của phường.

6. Hiện trạng cấp điện:

Hiện trên khu đất quy hoạch có 01 tuyến đường 0,4kV chạy qua trên đường phía Bắc khu đất chạy từ Tây sang Đông. Đường điện 0,4kV được xác định là nguồn cấp điện cho khu vực.

7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

a. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.

Khu đất có vị trí giáp đường trục thôn. Qua khảo sát sơ bộ khu đất có đường giao thông thuận tiện. Hạ tầng kỹ thuật đã được kết nối với hạ tầng khu vực xung quanh. Các công trình kiến trúc lân cận đều ổn định.

b. Những yêu cầu giải quyết trong đồ án quy hoạch.

Rà soát toàn bộ hiện trạng các công trình giáp ranh. Trong quá trình xây dựng sẽ có diện tích bị chồng lấn với ranh giới cũng như các tuyến giao thông. Rà soát định hướng mở rộng đường trục thôn hiện có theo quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo lộ giới quy hoạch.

VII. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích khu đất 2.119,7m² được chia như sau:

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: 1.061,5m²
- Đất quy hoạch giao thông: 1.011,2 m².
- Đất cây xanh: 47,0 m²

Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MĐXD TỐI ĐA	HỆ SỐ SĐĐ	TẦNG CAO
			(M2)	(%)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	Đất xây dựng nhà ở		1.061,5	50,1			5
1.1	Đất xây dựng nhà ở liền kề	LK-1	548,0				
	Đất nhà ở liền kề 01	01	89,5		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 02	02	75,0		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 03	03	75,0		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 04	04	89,5		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 05	05	59,5		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 06	06	80,0		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 07	07	79,5		100,0	5,0	5
1.2	Đất xây dựng nhà ở liền kề	LK-2	513,5				
	Đất nhà ở liền kề 08	08	93,0		97,0	4,8	5
	Đất nhà ở liền kề 09	09	85,0		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 10	10	85,0		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 11	11	76,8		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 12	12	75,3		100,0	5,0	5
	Đất nhà ở liền kề 13	13	98,4		92,0	4,6	5
2	Đất giao thông		1.011,2	47,7			
3	Đất cây xanh	CX	47,0	2,2			
TỔNG DIỆN TÍCH			2.119,7	100			
Dân số dự kiến: 13 lô (3.6 người/hộ)=47 người							

2. Phương án Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch cao độ nền

- Cao độ nền hiện trạng: Cao độ trung bình: 2.70m.
- Cao độ nền quy hoạch: Cao độ thiết kế: +2.75m đến +2.78m

2.2. Quy hoạch giao thông

Căn cứ hiện trạng tuyến đường giao thông hiện có và quy hoạch tuyến đường theo QHC xã đã được duyệt. Khu đất được tổ chức hệ thống giao thông nội bộ bao gồm:

- Đường QH-01(mặt cắt 1-1): Bề rộng 13m bao gồm lòng đường rộng 6.0-8.5m vỉa hè bên phía quy hoạch đất ở rộng 2.5m, vỉa hè bên rộng 2.0m.

- Đường QH-02 (mặt cắt 2-2): Bề rộng 6.5m bao gồm lòng đường rộng 4.5m vỉa hè mỗi bên rộng 1.0m; (mặt cắt 3-3): Bề rộng 4.5m -7.9m bao gồm lòng đường rộng từ 4.5m-6.5m vỉa hè 1 bên giáp đất ở hiện có rộng (0-1.9m).

2.3. Phương án quy hoạch cấp nước

Nguồn nước sạch dự kiến cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp sạch hiện có D50 nằm tuyến đường ngõ vào hiện có phía Bắc và được bố trí hệ thống cấp nước D50 đến từng lô đất quy hoạch đảm bảo cấp liên tục, đủ nhu cầu.

2.4. Phương án quy hoạch hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường

- Nước mưa và nước thải thoát chung.

+ Hệ thống thoát nước bằng hệ thống rãnh B400xH600 được thu gom đi qua đường bằng ống thoát D400 sau đó đầu nối với hệ thống rãnh thoát nước B500xH700 và đầu nối với hệ thống rãnh thoát nước hiện có B500 và chảy ra hệ thống thoát nước trên đường ĐT.454.

- Rác thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được thu gom và phân loại hàng ngày, sau đó được thu gom, xử lý theo hệ thống thu gom, xử lý rác thải của phường.

2.5. Phương án quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến đường dây hạ thế trên tuyến đường hiện có phía Bắc ĐT.454. Cột điện hiện có dự kiến di chuyển vào vị trí vỉa hè phía Tây Bắc khu đất.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt đi ngầm trên vỉa hè, cấp điện áp đến các tủ công tơ dọc tuyến và phân phối đến từng hộ dân qua hệ thống ống qua đường.

- Hệ thống chiếu sáng dễ được đầu nối vào nguồn cấp và hạ cấp ngầm vào vị trí cột đèn chiếu sáng.

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối từ hệ thống thông tin liên lạc hiện có trên cột điện trên tuyến đường hiện có phía Bắc và định hướng hạ cấp ngầm cấp cho các lô đất.

3. Phương án kiến trúc công trình

Định hướng phương án kiến trúc trên cơ sở quy hoạch lô đất xây dựng nhà ở liên kế đảm bảo theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành:

- Nhà liền kề tối đa 05 tầng

- Độ vươn ban công: Theo quy định hiện hành.

- Các quy định cụ thể khác tuân thủ theo: Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế.

PHẦN III: KẾT LUẬN

Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất kho lương thực tổ dân phố Đại Hội (giáp nghĩa trang liệt sỹ xã Tân Hòa cũ) nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xã đã được phê duyệt. Làm cơ sở pháp lý triển khai triển khai thực hiện kế hoạch đầu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026;

Quy hoạch tổng mặt bằng được lập trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, quy phạm; đề xuất các giải pháp quy hoạch; đầu tư hạ tầng; tổ chức thực hiện; tuân thủ các quy chuẩn, quy phạm hiện hành; đáp ứng các mục tiêu, yêu cầu, nhiệm vụ đề ra.

Trên đây là những nội dung chính của Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất kho lương thực tổ dân phố Đại Hội (giáp nghĩa trang liệt sỹ xã Tân Hòa cũ) để có cơ sở căn cứ triển khai các bước tiếp theo.